

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	8
Onderwerp:	Vestigen voorkeursrechten kern Dalfsen
Datum:	16 januari 2018
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	711
Informant:	David Roemers d.roemers@dalfsen.nl (06) 14 57 82 36

Voorstel:

1. Kennis te nemen van het collegebesluit, inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing van voorkeursrechten op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
2. In te stemmen met de nota van zienswijzen;
3. De percelen zoals hieronder (in het besluit) benoemd, op grond van artikelen 4 en 5 van de Wvg, gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekeningen/kaarten en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceellijsten, vermeldende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte alsmede de naam en vestigingsplaats van de eigenaar, één en ander volgens de registers van het kadaster, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, en 26 van de Wvg van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen niet eerder bij een besluit tot (voorlopige) aanwijzing betrokken zijn geweest. Dit met uitzondering van de grondplannummers 29 tot en met 40 genoemd in de perceelslijst Oost. Deze aanwijzing is echter langer dan twee jaar geleden;
4. Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door het raadsbesluit voor een ieder ter inzage te leggen. Deze ter inzage legging bekend te maken in de Staatscourant, in de plaatselijke krant (De Dalfser Courant) en op de website van de gemeente en de betrokken eigenaren bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van de) aanwijzing.

Inleiding:

In het plandeel Oosterdalfsen is inmiddels een groot deel van de woningbouwkavels verkocht. De tweede fase van dit plan wordt in het voorjaar van 2018 bouwrijp gemaakt, waarna de eerste uitgifte ook in 2018 gestart kan worden. Het is de verwachting dat in loop van 2020 alle kavels definitief zijn uitgegeven. Dit is eerder dan gepland. Een aantal jaren geleden was de verwachting dat we het grondbeleidsinstrument voorkeursrechten op korte termijn niet hoefden in te zetten. Inmiddels zijn de marktomstandigheden aanzienlijk verbeterd en willen we van dit instrument gebruik maken.

Ook voor de toekomst wil de gemeente over locaties beschikken waar kavels uitgegeven kunnen worden. Welke locaties dit worden is nu nog niet bekend. Er zijn wel meerdere locaties, die voor een herontwikkeling in aanmerking komen. Op dit moment wordt aan u niet gevraagd een keuze te maken over de definitieve locatiekeuze voor woningbouwuitbreiding.

De gemeente wil de plannen graag op korte termijn op de haalbaarheid laten toetsen maar is, zolang zij geen eigenaar is van de grond, afhankelijk van de medewerking van de eigenaar.

Argumenten:

1.1 Een voorkeurrecht is nodig om speculatie te voorkomen

Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een eerste recht van koop en kan op die manier haar regiepositie zeker stellen. De Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) geeft gemeenten de mogelijkheid om een (publiekrechtelijk) voorkeursrecht te vestigen. Dit heeft tot gevolg dat een eigenaar van, of een beperkt gerechtigde tot, een onroerende zaak niet tot vervreemding mag overgaan voordat de betreffende onroerende zaak of het beperkte recht aan de gemeente is aangeboden. Door de vestiging van het voorkeursrecht krijgt de gemeente dus een recht van eerste koop en een betere positie zodat zij haar doelstellingen ten aanzien van stedelijke ontwikkeling beter kan realiseren.

De gemeenteraad kiest met de vestiging van deze voorkeursrechten nog niet voor welke kant de woningbouw ontwikkeling in Dalfsen op moet gaan, maar kiest er wél voor te voorkomen dat grondspeculanten grondposities innemen. De definitieve keuze voor woningbouwuitbreiding zal pas later (na de verkiezingen in maart 2018) worden gemaakt.

1.2 De raad moet het voorkeursrecht vestigen

Bijgaand treft u aan het voorstel tot aanwijzing ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten van de *percelen* gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossersteeg te Dalfsen (volgens artikel 6 van de Wvg). Met een dergelijke aanwijzing wordt een voorkeursrecht op de betrokken percelen gevestigd voor onbepaalde tijd. Bij collegebesluit van 12 december 2017 zijn deze percelen voorlopig aangewezen voor een periode van drie maanden.

Omdat het collegevoorstel (inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing) van rechtswege vervalt binnen drie maanden na dagtekening (datum collegebesluit) dient de gemeenteraad het collegebesluit te bestendigen. De gemeenteraad dient derhalve binnen 3 maanden (na 12 december 2017) tot aanwijzing van de betrokken gronden over te gaan. Gelet op de planning van de raadsvergaderingen zal uw raad in de vergadering van februari 2018 tot verlenging moeten besluiten.

2.1 De percelen hebben een toekomstig woongebruik

De percelen zijn plaatselijk bekend als gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossersteeg te Dalfsen. De bij de aanwijzing betrokken percelen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. De percelen worden gebruikt voor overwegend agrarische doeleinden met wonen. De aangewezen percelen zullen op grond van het toekomstig bestemmingsplan een gebruik hebben voor wonen, dat afwijkt van het huidige gebruik als agrarische grond.

Kanttekeningen

De gemeente moet onderhandelen over de prijs

Op het moment dat het voorkeursrecht van toepassing is kan de eigenaar de percelen te koop aanbieden aan de gemeente en treedt de gemeente in onderhandeling. De eigenaar krijgt een reële prijs. Voor de bepaling van de waarde van de door hem aangeboden zaak zijn de maatstaven opgenomen in de artikelen 40b-40f van de Onteigeningswet van toepassing. Wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kunnen er op verzoek van de verkoper door de rechtbank deskundigen worden benoemd, die een advies over de prijs kunnen uitbrengen.

Financiële dekking:

Vooralsnog geen financiële consequenties. De kosten verband houdende met het onderhavige voorstel worden gedekt uit het budget strategische grondaankopen (maximaal € 1.000.000,-- per jaar).

Communicatie:

Nadat het besluit is genomen en de volgende dag is gepubliceerd in de Staatscourant treedt het besluit in werking. Ook wordt de aanwijzing gepubliceerd in de lokale krant en geplaatst op de gemeentelijke website.

Iedere eigenaar ontvangt een aangetekende brief met bijlage over de werking van de aanwijzing. De aanwijzing en (concept-)raadstukken liggen ter inzage.

Het indienen van een bezwaar behoort tot de mogelijkheden. Zie hiervoor ook de concept brief aan de eigenaren van de percelen. De termijn voor het indienen van bezwaarschriften tegen het besluit van het college van B&W heeft gelopen tot en met 24 januari 2018. Omdat dit raadsvoorstel op 9 januari 2018 is opgesteld zijn de bezwaarschriften die na die datum binnen komen afzonderlijk aan u toegestuurd. De bezwaarschriften worden overgedragen aan de bezwaarschriftencommissie. De afhandeling daarvan wordt verwacht in maart of april 2018.

Vervolg:

Na de aanwijzing zal de haalbaarheid van de beide locaties aan de orde gesteld worden in de raad na maart 2018. Wanneer het voorkeursrecht is gevestigd door de raad is dit recht geldig voor een periode van drie jaar. Wanneer er binnen die periode geen ruimtelijke maatregel (bestemmingsplan of structuurvisie) is vastgesteld vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Voor de percelen die vallen binnen het gedeelte die nu al zijn aangewezen in de structuurvisie als mogelijk toekomstig woningbouwgebied geldt dat er binnen de genoemde periode een bestemmingsplan (met woningbouwmogelijkheden) moet zijn vastgesteld. Voor de percelen die niet zijn aangewezen in de structuurvisie als mogelijk toekomstig woningbouwgebied geldt dat er binnen drie jaar een structuurvisie (met mogelijke woonbestemming) of bestemmingsplan moet zijn vastgesteld. Als de gemeente geen behoefte meer heeft aan een voorkeursrecht wordt een besluit genomen het voorkeursrecht te laten vervallen.

Bijlagen:

1. Collegebesluit (inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing);
2. Lijst van aangewezen percelen West;
3. Lijst van aangewezen percelen Oost;
4. Kaart van aangewezen percelen West;
5. Kaart van aangewezen percelen Oost;
6. Publicatietekst Staatscourant en krant;
7. Concept brief eigenaar met toelichting.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 januari 2018, nummer 711;

overwegende dat:

- de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) aan gemeenten de bevoegdheid geeft om een eerste recht van koop te vestigen;
- de Wvg tot doel heeft de gemeentelijke regiefunctie te waarborgen, speculatie en prijsopdrijving te voorkomen en de verwervingsmogelijkheden te vergroten;
- het ter waarborging van de gemeentelijke regiefunctie, ter voorkoming van speculatie en prijsopdrijving en ter vergroting van de verwervingsmogelijkheden noodzakelijk wordt geacht om in de gemeente Dalfsen het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op de percelen gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen;
- de raad, op grond van artikelen 4 en 5 van de Wvg, kan besluiten om percelen aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, en 26 van de Wvg van toepassing zijn, en waarbij in het besluit tot aanwijzing aan deze gronden, een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming;
- de raad, op grond van artikelen 4 en 5 van de Wvg, kan besluiten percelen gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen aan te wijzen als grond waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wvg van toepassing zijn en waarbij in het besluit tot aanwijzing aan deze percelen de bestemming wonen met de daarbij behorende voorzieningen (zoals wegen, verkeer, groen, water en waterberging) wordt toegedacht, welke bestemming afwijkt van het huidige gebruik als agrarische grond;
- gronden die eerder zijn aangewezen bij een besluit van de gemeenteraad als bedoeld in artikel 4 van de Wvg niet binnen twee jaar na het verstrijken van de geldingstermijn of binnen twee jaar na het vervallen van het rechtsgevolg opnieuw bij een zodanig besluit kunnen worden betrokken; hiervan geen sprake is in de afgelopen twee jaar;
- de bij het besluit van de raad van de gemeente Dalfsen, ingevolge artikel 5 van de Wvg, betrokken percelen gelegen aan de Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossiersteeg te Dalfsen niet eerder op basis van artikel 5 de Wvg door de gemeenteraad zijn aangewezen;
- artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht vereist dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om voorafgaand aan een raadsbesluit als bedoeld in artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten zienswijzen naar voren te brengen;
- de raad van de gemeente Dalfsen de bij de aanwijzing betrokken belanghebbenden vooraf in de gelegenheid heeft gesteld om op basis van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht schriftelijk en/of mondeling zienswijzen naar voren te brengen van welke mogelijkheid wel gebruik is gemaakt;
- de Algemene wet bestuursrecht de betrokken belanghebbenden in de gelegenheid stelt om bezwaar en beroep te maken en/of een verzoek tot voorlopige voorziening in te stellen;
- het voorkeursrecht kan ertoe leiden dat het bij de aanwijzing betrokken perceel, ingevolge artikel 10 en 11 van de Wvg, wordt aangeboden aan burgemeester en wethouders;

gezien het B&W voorstel van 12 december 2017 met toelichting en de daaraan ten grondslag liggende motiveringen en het raadsvoorstel, welke motiveringen hierbij integraal overgenomen worden;

gelet op het bepaalde in de Wet voorkeursrecht gemeenten en het Besluit voorkeursrecht gemeenten en gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet op de ruimtelijke ordening en de Gemeentewet;

besluit:

1. Kennis te nemen van het collegebesluit, inhoudende een besluit tot voorlopige aanwijzing van voorkeursrechten op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg);
2. In te stemmen met de nota van zienswijzen;
3. De percelen zoals hieronder benoemd, op grond van artikelen 4 en 5 van de Wvg, gelegen aan de Oosterdalfsersteeg, Hofmanssteeg, Welsummerweg, Leemculeweg, Ruitenborghweg, Ankummer Es en Vossersteeg te Dalfsen, kadastraal bekend gemeente Dalfsen, Sectie N, nrs. 394, 396, 397, 398, 399, 419, 420, 421, 423, 446, 448, 449, 451, 452, 454, 455, 459, 460, 599, 600, 616, 617, 817, 818, 819, 830, 831, 1021, 1034, 1093, 1094, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1251, 1253, 1254, 1286, 1287, 1403, 1404, en sectie Q, nrs. 2062, 2039, 2038, 2025, 2024, 2023, 2022, 1812, 1519, 1503, 1502, 1468, 1467, 1466, 1465, 1464, 1367, 1132, 905, 904, 254, 252, 250, 249, 244, 242, 237, 235, 1125, 1124, 107, 106, 103, 1259, 99, 98, 1728, 97, 1727, 1258 en 2061, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening/kaart en de bijbehorende en daarvan deel uit makende perceellijsten, vermeldende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte alsmede de naam en vestigingsplaats van de eigenaar, één en ander volgens de registers van het kadaster, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, en 26 van de Wvg van toepassing zijn, met de aantekening dat deze percelen niet eerder bij een besluit tot (voorlopige) aanwijzing betrokken zijn geweest; met uitzondering van de grondplannummers 29 tot en met 41 genoemd in de perceelslijst Oost; deze aanwijzing is echter langer dan twee jaar geleden;
4. Toepassing te geven aan artikel 7 van de Wvg door het raadsbesluit voor een ieder ter inzage te leggen. Deze ter inzage legging bekend te maken in de Staatscourant, in de plaatselijke krant (De Dalfser Courant) en op de website van de gemeente en de betrokken eigenaren bij aangetekende brief in kennis te stellen van de (betekenis van de) aanwijzing.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 19 februari 2018.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
drs. J. Leegwater